



»bii Institutional News«

Ausgabe März 2024

Birger Ehrenberg:

„In zwei Jahren werden sich viele fragen,
warum haben wir 2024 nicht gekauft?“ 3

x.project AG:

Eine neue Ära der Transparenz 5

King & Spalding:

ELTIF 2.0 – Ein Produkt für Institutionelle
Investoren 7

Alex Gadeberg:

„In Zeiten weltweiter Marktturbulenzen ge-
winnen Fonds-Zweitmärkte an Bedeutung“ ..9



Inhalt

Interview mit Birger Ehrenberg: „In zwei Jahren werden sich viele fragen, warum haben wir 2024 nicht gekauft?“³

x.project AG:
Neue Ära der Transparenz und Vollständigkeit in Datenräumen.....5

King & Spalding:
ELTIF 2.0 – Ein Produkt für Institutionelle Investoren.....7

Alex Gadeberg:
In Zeiten weltweiter Markt- turbulenzen gewinnen Fonds-Zweitmärkte an Bedeutung9

RoR Return on Reading11

Presserückblick
Pressemitteilungen aus allen Asset-Klassen13

Veranstaltungen 2024,
Content Partner und Impressum.....16

Liebe Leserinnen und Leser,

wir erleben eine Zeit des psychologischen Momentes. Die meisten Börsen sind im Höhenflug, die Anleger freuen sich darüber, doch alle wissen, die Basis dafür ist wackelig. Denn die Weltwirtschaft ist nicht in den gleichen Lufträumen unterwegs. Ganz im Gegenteil. Deutschland steckt in einer Rezession und der DAX knackt einen Rekord nach dem anderen. Da darf man dann doch fragen, wie passt das zusammen? Ja, viele Unternehmen, und dazu zählen alle Bluechips, sind global unterwegs und profitieren von teils schönen konjunkturellen Aufwärtsbewegungen im Rest der Welt. Dennoch, ein großer Teil der Qualitätsaktien hat einen enormen Umsatzanteil im Inland und eine regelrechter Boom der Weltwirtschaft ist zumindest aktuell nicht zu erkennen. Bleibt die Erklärung, die Märkte wollen die Aufwärtsbewegung und die Erwartungen in zukünftige Ertragssteigerungen sind signifikant. Das ist zwar nicht rational, aber die Börsen waren immer schon eine feste Burg der Psychologie.



Dietmar Müller
Chefredakteur

Eine ernste Prüfung dürfte für einige Volkswirtschaften anstehen, die in der Vergangenheit bei ähnlich starken Anhebungen der Leitzinsen zwar die Inflation erfolgreich in den Griff bekamen, dafür aber die Konjunktur abwürgten. Die Wallstreet wird sich deshalb auch über das kleinste Zinssignal der FED freuen. Die Zeichen dafür, dass wir eventuell bis zum Sommer dieses Szenario erleben, stehen nicht schlecht. Zumal viele Marktteilnehmer und die FED auch noch unter dem Druck der US-Präsidentenwahlen stehen und da macht sich ein zinsbedingter Zusatzschub für die Konjunktur besonders gut. Warten wir es ab, in ein paar Monaten sind wir schlauer.

Bis dahin darf ich Ihnen viel Lesefreude mit der neuen Ausgabe der bii Institutional News wünschen.

Ihr Dietmar Müller

Chefredakteur

18. März 2024

Blockchain,
Crypto Currencies und
Digital Asset Management

ROUNDTABLE

Frankfurt am Main
Villa Bonn
Siesmeyerstr. 12

Bund
Institutioneller
Investoren **bi**i.

Interview mit Birger Ehrenberg von ENA Experts

Birger Ehrenberg FRICS ist studierter Betriebswirt und geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienbewertungsgesellschaft ENA-Experts. Er entwickelte gemeinsam mit Partnern aus dem Ein-Mann-Büro die international tätige Bewertungsgesellschaft mit rund 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Neben verschiedenen ehrenamtlichen Tätigkeiten, zum Beispiel als Präsidiumsmitglied beim ZIA, war er Vorsitzender des Bundesverbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS). Aktuell ist er unter anderem als Dozent (ebs Universität) und als Stiftungsvorstand aktiv.



Birger Ehrenberg

Geschäftsführer Gesellschafter ENA Experts

Aktuell sind keine einfachen Zeiten für Immobilienbewerter?

Ja, durchaus, speziell die valide Bewertung der Immobilienmärkte ist eine große Herausforderung, auch für einige jüngere Immobilienbewerter, für die es die erste Krisensituation ist. Ältere Immobilienbewerter können sich noch gut an die Finanzkrise 2008 erinnern. Damals hatten wir ebenfalls kaum valide Zahlen zum Markt, wobei Schätzten nach dem Motto „Was würde der Käufer bezahlen?“ nie eine Option sein kann.

Was sind aktuell die größten Herausforderungen des Marktes?

Wir haben nach wie vor eine Differenz zwischen Angebots- und Nachfragepreis und die ist größer als die realistischen, marktgerechten Verkehrswerte. Das Problem ist dabei, es gibt viel zu wenig freihändige Verkäufe. Man könnte auch sagen, Notverkäufe treffen auf Schnäppchenjäger. Insofern sind wir in den meisten Assetklassen von sonst üblichen für Vergleichspreise normalen Marktverläufen entfernt. Es fehlen einfach der „Willing Buyer“ und der „Willing Seller“.

Wann wird sich diese Marktsituation wieder hin zum Positiven drehen?

Im Moment sind wir in einer Zeit der antizyklischen Investoren mit viel Eigenkapital. Von dieser Gruppe gibt es aber nicht viele und das Gros der Anleger hält sich aktuell zurück. Spätesten 2025/2026 werden sich allerdings

viele dieser passiven Investoren fragen: Warum haben wir 2024 nicht gekauft? Es fehlt einfach an einer distanzierten, rationellen Betrachtung. Hektik ist jedenfalls sowohl für Verkäufer wie Verkäufer derzeit kein guter Berater.

Wie ist die Lage in den einzelnen Immobiliensektoren?

Positiv ist die Situation im Einzelhandel bei Nahversorgungs- und Fachmarktzentren sowie bei Discountern und generell Immobilien mit Lebensmitteleinzelhandel. Sie haben über die

letzten Krisenjahre eine überdurchschnittliche Solidität gezeigt. Interessant ist dabei, der stationäre Einzelhandel erlebt derzeit beispielsweise in den USA einen Aufschwung, die Leute wollen wieder das reale Shopping-Erlebnis. Dabei werden langfristig die Shopping-Center attraktiv bleiben, die eine exzellente Verkehrsanbindung haben und zusätzliche Magneten wie beispielsweise ein Arztpraxen- und Gesundheitsangebot. Auch Hotel-Immobilien haben sich sehr gut von der Pandemie erholt und liegen aktuell ebenfalls stabil.

Wie sieht es im Wohnsegment aus?

Wohnimmobilien sind extrem von Entscheidungen der Politik abhängig. Dennoch ist das Segment recht stabil, da die Mieter Nachfrage in vielen Städten und Ballungszentren hoch ist und auf absehbare Zeit hoch bleiben wird. Solche Mietsteigerungspotentiale stabilisieren die Werte. In Summe sind Wohnimmobilien vergleichsweise solide und haben deutlich weniger Probleme, da sie in der Regel über eine hohe Mieter Nachfrage verfügen.

Fortsetzung auf Seite 4 »

» »»

Was macht das Sorgenkind Büroimmobilie?

Wir haben hier in der Tat massive Einbrüche bei der Flächennachfrage, insbesondere bei älteren Objekten in B-Lagen. Verursacht zunächst durch die Pandemie und aktuell aufgrund des Konjunktureinbruchs. Hinzu kommt die Herausforderung Homeoffice. Aber nicht alle haben eine Möglichkeit der Heimarbeit oder gar ein extra Zimmer dafür. Das erklärt unter anderem, warum neben kulturellen Unterschieden in einigen Standorten, beispielsweise in London, nahezu alle wieder zurück in den Unternehmensbüros sind. Eine ähnliche Situation gilt für fast ganz Asien. In Europa sind auch die Büroarbeiter in Oslo zurück, während in Paris alleine aufgrund der großen Anfahrtsstrecken für Pendler viele das Homeoffice vorziehen.

Ist also Homeoffice der Dreh- und Angelpunkt für die Zukunft der Büroimmobilien?

Man darf beim Blick auf die Büroimmobilien-Zukunft das Thema Homeoffice nicht zu hoch aufhängen. Entscheidend ist eher, nimmt die

Zahl der Büroarbeiter zu oder nicht? Wichtiger als die Sondereffekte durch das Homeoffice sind die politischen Rahmenbedingungen und vor allem die wirtschaftliche Entwicklung. Ein Trend zeigt sich allerdings bereits aktuell: Bessere Lagen und vor allem bessere Immobilien mit modernen, ESG-gerechten Bürokonzepten haben die Nase vorn. Das sehen wir auch bei den Anmietungen. Die Unternehmen sparen zwar an der nominalen Fläche, dafür setzen sie auf kleinere Flächen mit höherer Qualität und in besseren Lagen.

Welche Faktoren könnten den Markt positiv beeinflussen

Vor allem bessere Nachrichten aus der Wirtschaft! Denn das Problem ist die Multi-Krisen-Situation mit gleich einer Vielzahl an exogenen Schocks. Genauso gibt es aber auch exogene Positiv-Faktoren. Dazu zählen eine ansteigende Konjunktur in vielen G20 Ländern, zu denen wir leider derzeit nicht oder noch nicht gehören. Auch eine Entspannung bei den Fremdkapitalzinsen könnte einen Positiv-Sog befördern.

Werden Immobilien ohne ESG-Anspruch zukünftig noch Chancen haben?

Typische Immobilien für Großinvestoren im höheren zweistelligen oder dreistelligen Millionen-Bereich haben bereits heute ohne ein hohes ESG-Niveau kaum noch eine Chance am Markt und erst recht keine Zukunft. Kleinere Immobilien im niedrigen zweistelligen oder einstelligen Millionen-Bereich finden hingegen immer noch Käufer wie Family Offices, da diese oft nicht die gleichen ESG-Ansprüche stellen, die laufende Ertragskraft liegt da eher im Fokus.

Sind Sie privat auch Immobilienfan? Haben Sie eine Lieblingsimmobilie?

Ich war bereits mit jungen Jahren in der Immobilienbranche und habe mein erstes vermietetes Objekt mit 27 Jahren gekauft. Nach wenigen Jahren konnte ich es mit Gewinn wieder veräußern. Auch kleinere Projekte habe ich selbst gemanagt. Heute ist allerdings meine absolute Lieblingsimmobilie unser Landhaus in einem wunderschönen Dorf in der Südpfalz.

Investmentaufsichtsrecht. Immobilienrecht. Steuerrecht. ESG.

Wir beraten und begleiten institutionelle Investoren bei ihren Immobilien- und Fondsinvestments seit vielen Jahren praxisorientiert und aus einer Hand.



Neue Ära der Transparenz und Vollständigkeit in Datenräumen

In Zeiten, wo das Angebot spezialisierter Softwarelösungen rasant zunimmt, gewinnt die Speicherung von Dokumenten und Daten in Datenräumen der nächsten Generation zunehmend an Bedeutung. Dabei bilden Dokumente die Basis für die Daten, die nicht nur pro Asset dargestellt werden sollen, sondern auch portfolioweit darstellbar und auswertbar werden.

Es ist entscheidend, dass alle Stakeholder – vom Facility Management, über Architekten, Handwerker und Mieter bis zum Property-, Asset- und Portfoliomanager – in der Lage sind, ihre KPIs auf spezifischen Dashboards überwachen können. Die ausschließliche Nutzung von Datenräumen für Transaktionen und der zusätzliche Einsatz von ESG-Softwarelösungen sowie weiteren Anwendungen z.B. für das Berichtswesen ist im Hinblick auf die Informationsökonomie der Datenverarbeitung nicht zielführend. Eine ineffiziente Mehrfachspeicherung und die fehlenden Möglichkeiten zum Austausch untereinander führt zu hohen Kosten.

Früher galten Datenräume als unattraktive, aber notwendige Ablageorte für Dokumente ohne weitere Funktionalitäten und beinahe ausschließlich für die Transaktion bestimmt. Angesichts der zunehmenden Informationskomplexität und der steigenden Anforderungen an die Datenbereitstellung ist ein zunehmender Bedarf an strukturierten und transparenten Informationsmodellen mit funktionalen Verknüpfungen erkennbar. Dieser Bedarf betrifft insbesondere den Bereich der ESG-Themen, die im Übergang vom Dokumentenraum oder dem traditionellen Datenraum hin zum echten Datenraum eine zentrale Rolle einnehmen.

Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht eine Meldung zum Thema ESG in der Immobilienbranche veröffentlicht wird. Früher genügte es, einen Energieausweis ohne jegliche detaillierte Berechnungen in einem digitalen Dokumentenraum oder auf einem Fileserver hochzuladen. Das hat sich grundlegend geändert. Zertifizierungen, energetische Inspektionen kältetechnischer Anlagen, Dekarbonisierungsstrategien und die ESG-Gesamtstrategie spielen eine immer wichtigere Rolle. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer transparenten und nachvollziehbaren Darstellung in digitalen Datenräumen. Das Bewertungsfeld „ESG“ darf nicht länger nur als einfacher

Fortsetzung auf Seite 6 »

Allianz 
Global Investors

Greenwich
Quality Leader

PRIVATE CREDIT

Eine chancenreiche Assetklasse auch bei höheren Zinsen

Das aktuelle Zinsumfeld? Ist herausfordernd, aber bietet auch Chancen! Private Credit sind inzwischen als Alternative zu Anleihen etabliert. Sie helfen etwa bei der Kreditfinanzierung mittelständischer Unternehmen. Der Vorteil für Anleger: Mit Bindung an Referenzzinssätze bieten sie Schutz vor steigenden Zinsen. Gemeinsam mit der Allianz sind wir seit 2007 dabei. Und Sie?



Ihr institutionelles Betreuungsteam ist gern persönlich für Sie da:
de.allianzgi.com/pro/unser-kunden

Dies ist eine Marketing-Anzeige.
Private-Markets-Anlagen sind hochgradig illiquid und nur für professionelle Anleger konzipiert, die eine langfristige Anlagestrategie verfolgen.

Investieren birgt Risiken. Der Wert einer Anlage und Erträge daraus können sinken oder steigen. Investoren erhalten den investierten Betrag gegebenenfalls nicht in voller Höhe zurück. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Ein Ranking, Rating oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die zukünftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit. Dies ist eine Marketingmitteilung, herausgegeben von der Allianz Global Investors GmbH, www.allianzgi.de, einer Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, gegründet in Deutschland, Sitz: Bockenheimer Landstr. 42–44, 60323 Frankfurt/M., Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/M., HRB 9340, zugelassen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (www.bafin.de). Die Zusammenfassung der Anlegerrechte ist auf Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch und Spanisch unter <https://regulatory.allianzgi.com/en/investors-rights> verfügbar. AdMaster 2516312. Stand: Oktober 2022.



Unterordner innerhalb einer Indexstruktur behandelt werden. Angesichts der damit verbundenen komplexen Informationsdichte muss fokussiert und für den Nutzer eine leicht verständliche Aufbereitung der Informationen in individuellen Dashboards möglich sein. Die Auflösung starrer Strukturen von Vermieter- und Mieterinformationen zugunsten umfassender Informationsmodelle mit standardisierten Austauschformaten wird eine wesentliche Rolle bei der Risikoreduzierung im Bereich der Nachhaltigkeitsstrategien spielen. Um die Ziele zur Emissionsreduzierung und zur Entwicklung widerstandsfähiger Gebäude zu erreichen,

ist ein Umdenken in Teilen der Branche erforderlich. Die Entwicklung eines Bewusstseins für eine nachhaltige Informationsökonomie wird ein entscheidender Baustein für das zukünftige Immobilienmanagement sein.

Datenraummodelle der nächsten Generation werden eine Auflösung dieser starren Strukturen mit sich bringen und vor allem nutzerorientierte Information zur Vervollständigung bereitstellen. Dabei ist die Kommunikation der Systeme untereinander ebenso selbstverständlich wie die Qualitätssicherung der Daten mit Angabe der Quellen, so dass jeder die erfassten Werte nach-

vollziehen und prüfen kann. „Datenverantwortung“ wird ein Schlüsselwort für die rechtssichere Berichterstattung mit Hilfe von Datenräumen. Die Belege für die Richtigkeit der Daten liegen in den Dokumenten, die als Link den Daten hinterlegt sind.

Nicht zuletzt ist eine weitere Anforderung an moderner Datenraum-Software der nächsten Generation, dass eine übersichtliche und faire Preisstruktur auf Flatrate-Basis angeboten wird, so dass Assets diese Werkzeuge mit einem echten Preis-Leistungs-Vorteil nutzen können.

Autoren

Holger Weber
Chief Executive Officer

x.project AG –
die DOREE+ company



Henry Fritzsche
Chief Operations Officer

x.project AG –
die DOREE+ company



ELTIF 2.0 – Ein Produkt für Institutionelle Investoren?

Die Novellierte ELTIF-Verordnung

Seit Januar sind die Regelungen der novellierten ELTIF-Verordnung anwendbar, die einen harmonisierten Rechtsrahmen für den European Long Term Investment Fund bietet.

Nach der Liberalisierung des Anlagekatalogs und dem Abbau von Vertriebshindernissen steht insbesondere im Publikumsfondsbereich nun ein attraktives Produkt zur Verfügung, das Kleinanlegern den erleichterten Zugang zu Asset-Klassen wie Private-Equity und Infrastrukturinvestments ermöglicht.

Im Spezialfondsbereich wird der Erfolg des ELTIF maßgeblich davon abhängen, (i) ob dieser Anlagestrategien ermöglicht, die zuvor nicht oder nur schwer umsetzbar waren, (ii) ob die auf die Institutionellen Investoren jeweils anwendbare Anlegerregulierung Anreize für ein Investment in Form

eines ELTIF bietet und (iii) wie sich beides steuerlich auf den Anleger auswirkt.

Anlagegegenstände und Fremdfinanzierung

Vor der Novellierung sah die ELTIF-Verordnung keine Abstufung der Regelungsintensität zwischen Publikums- und Spezial-ELTIFs vor. Dies führte dazu, dass auch ein als Spezialfonds aufgelegter ELTIF an die dem Schutz der Kleinanleger dienenden Vorschriften in Bezug auf Portfoliozusammensetzung und Fremdfinanzierung gebunden war. Dieser Nachteil wurde behoben, sodass nun eine mit den nationalen Rechtsformen vergleichbare Flexibilität der Ausgestaltung ermöglicht wird. Teils gehen die Strukturierungsmöglichkeiten dabei über die bestehenden Möglichkeiten nach dem KAGB hinaus, beispielsweise was die Möglichkeit der Kreditver-

gabe durch ein offenes Investmentvermögen betrifft.

Anlegerregulierung

Die Regelungen der Anlageverordnung (AnlV) spiegeln momentan die Möglichkeiten der ELTIF-Verordnung noch nicht wider. Stattdessen ist danach ein ELTIF in die bestehenden Quoten für Beteiligungen an AIFs einzutragen, wobei Ausgestaltungsvorteile teilweise wieder verloren gehen. Zwar wäre es möglich, in einer durch einen ELTIF gehaltenen Gesellschaft den Betrieb und das Halten einer Immobilie zu kombinieren. Die Einordnung des AIF in die Immobilienquote nach § 2 Nr. 14 c AnlV kann dann allerdings verwehrt sein.

Neben der praktisch teils mit erheblichem Reportingaufwand verbundenen Durchschau auf die Portfolioebene ist es im Anwendungsbereich

Fortsetzung auf Seite 8 »

Fritsch REVAC GmbH
Immobilienbewertung | Immobilienconsulting

Wir geben Ihrer Immobilie einen Wert.

Wir erstellen schwerpunktmäßig **Verkehrswertgutachten**:

Für institutionelle Investoren, über Grundstücke im In- und Ausland und sowohl für den Ankauf, als auch die laufende Bewertung im Bestand.

069 2475045-0

fritsch-revac.de



» »»

von Solvency II möglich, einen ELTIF auf Fonds-Ebene als Typ-1 Aktie mit einem Stressfaktor von 39 % einzuordnen. Nach einem aktuellen Vorschlag zur Anpassung der Solvency II-Richtlinie soll zudem bei ELTIFs und anderen Low-Risk AIFs eine Einordnung als Long-Term Equity Investment auf Fonds-Ebene ermöglicht werden, was mit einem Stressfaktor von nur 22% einherginge. Damit würde die Attraktivität des ELTIF für Solvency II Anleger deutlich steigen.

Ausgestaltung des ELTIF und steuerliche Behandlung

Da die ELTIF-Verordnung keine Regelungen zu den zulässigen Rechtsformen enthält, sind insoweit die jeweiligen nationalen Regelungen anwendbar. Ein ELTIF kann somit in allen nach dem KAGB zulässigen Rechtsformen aufgelegt werden, wobei die nationalen Vorschriften nur Anwendung finden, soweit dadurch der Regelungsgehalt der vorrangigen ELTIF-Verordnung nicht eingeschränkt wird.

Da die ELTIF-Verordnung zudem keine Regelungen zu einer besonderen

steuerlichen Behandlung des ELTIF enthält, richtet sich diese nach dem geltenden steuerlichen Regime für das dem ELTIF unterliegende jeweilige Investmentvermögen.

Für Investment-Kommanditgesellschaften in Form eines ELTIF sind die allgemeinen steuerlichen Regelungen zu beachten. Insbesondere die Themengebiete der gewerblichen Infektion bzw. Entprägung bleiben unverändert relevant; das Investmentsteuergesetz (InvStG) findet keine Anwendung.

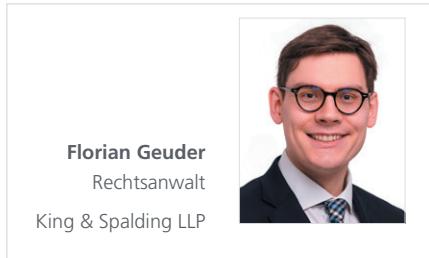
Für offene Sondervermögen in Form eines ELTIF gelten hingegen die Regelungen des InvStG. Somit ist sowohl bei steuerlichen Investmentfonds als auch bei steuerlichen Spezial-Investmentfonds die Befreiung von der Gewer-

besteuer, also die Vermeidung aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen, zwingend zu beachten. Bei steuerlichen Spezial-Investmentfonds sind die Anlagebestimmungen des § 26 InvStG zu beachten und in den Anlagebedingungen zu reflektieren – eine Vorgabe, die wohl nicht mit allen Grundvorgaben des ELTIF zu vereinbaren ist.

Fazit

Als Spezialfonds bietet der ELTIF bereits Vorteile, die mit Anpassung flankierender Bestimmungen voll ausgeschöpft werden können. Insbesondere bei der Anlegerregulierung bieten sich Potentiale, den ELTIF zu einer Alternative zu den nationalen Rechtsformen werden zu lassen.

Autoren



6. Juni 2024

Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2024

in Frankfurt am Main

Interview mit Alex Gadeberg, Vorstand der Fondsbörse

Alex Gadeberg hat den Zweitmarkt für geschlossene Fondsanteile nach Deutschland gebracht. Bevor er 2004 Vorstand der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG wurde, war er Geschäftsführer des dänischen Unternehmens DAI Zweitmarkt. Seit 2004 wird diese Initiatoren-unabhängige Handelsplattform unter der Marke Fondsbörse Deutschland geführt. Die Fondsbörse Deutschland hat in dieser Zeit über zwei Milliarden Euro Nominalkapital gehandelt.



Alex Gadeberg

Vorstand Fondsbörse

Was macht die Fondsbörse genau?

Wir handeln an unserer Zweitmarktbörse seit mehr als 20 Jahren Anteile an Publikumsfonds mit Immobilien, Infrastruktur, Schiffen und Private Equity. So schaffen wir Liquidität bei den Verkäufern und sorgen für ein Angebot an Finanzanlagen mit Historie bei den neuen Investoren. Ende 2023 haben wir den Handel auf offene und geschlossene Spezialfonds für institutionelle und semiprofessionelle Anleger ausgeweitet.

Wie hoch ist das bisherige Handelsvolumen über Ihre Plattform?

Im Jahr 2023 haben wir über unsere Plattform Anteile mit einem Volumen von mehr als 210 Millionen Euro gehandelt. Der Schwerpunkt lag dabei zu knapp zwei Dritteln auf Immobilienbeteiligungen, die seit vielen Jahren im Fokus unserer Investoren stehen. In ihrer 20-jährigen Historie haben wir Publikumsfonds mit einem Volumen von mehr als 3,5 Milliarden Euro vermittelt.

Spezialfonds sind hochgradig fokussiert und es gibt viele frei-händig vereinbarte Regelungen. Wie bringen Sie hier Verkäufer und Käufer zusammen?

Wir kennen diese Situation aus der Zeit des Aufbaus eines Zweitmarktes für Publikumsfonds. Wie damals ha-

»In Zeiten
weltweiter Marktturbulenzen
gewinnen Fonds-Zweitmärkte
an Bedeutung«

ben wir uns das Ziel gesetzt, einheitliche Prozesse und standardisierte Vertragsdokumente im Zweitmarkt für Spezialfonds zu etablieren. Dies wird uns aber nur in enger Zusammenarbeit und in Abstimmung mit den Asset-Managern, den KVGen, den Verkäufern und Käufern gelingen. Wir haben hierzu in den vergangenen Monaten bereits eine Vielzahl von Gesprächen mit den Marktteilnehmern geführt.

Was haben die Beteiligten davon?

Kündigen die institutionellen Altanleger müssen sie unter Umständen Wartezeiten in Kauf nehmen. Verkaufen sie ihre Anteile an der Börse, bekommen sie den Erlös schon nach wenigen Wochen und zwar den Wert, den sie selbst ausgehandelt haben. Für die Asset-Manager ist das ebenfalls ein gewaltiger Vorteil, denn Fire-Sales können vermieden werden. Das beruhigt auch die verbleibenden Fondszeichner, denn der Wechsel der Anleger ändert nichts an der Rentabilität des Fonds. Davon profitieren die neuen Investoren, die zum aktuellen Niveau in Fonds mit nachgewiesener Performance einsteigen können.

Ist die Nachfrage für eine Zweitmarktbörse tatsächlich so groß?

Wir haben im vergangenen Jahr mit vielen Asset-Managern und Service-KVGs gesprochen. Auch wenn sie zunächst skeptisch waren, hat fast jeder schließlich doch eingeräumt, dass ein Handelsplatz nötig ist und die Probleme zahlreicher Investoren lösen kann. Daraufhin haben wir in Kooperation mit einer bekannten Service KVG

Fortsetzung auf Seite 10 »

» »»

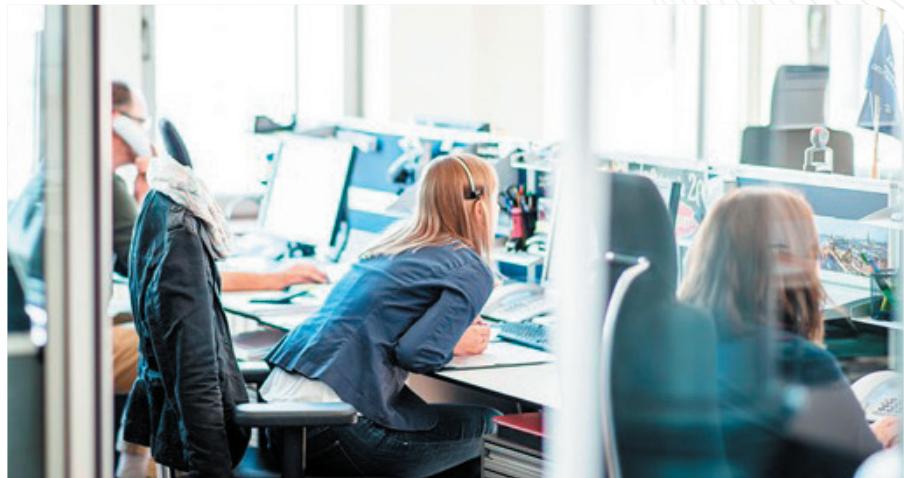
Standards und Verträge erarbeitet, um den Handel zu strukturieren, zu beschleunigen und zu vereinfachen. Noch wissen viele potenzielle Verkäufer gar nicht, dass es die Möglichkeit gibt, Anteile vorzeitig zu verkaufen. Sobald sich das ändert, werden Angebot und Nachfrage steigen. Ähnlich war die Entwicklung seinerzeit beim Handel von Publikumsfonds.

Die Märkte für Publikumsfonds und Spezialfonds haben wenig miteinander zu tun, richtig?

Das ist so. Beim Handel von Publikumsfonds ist vor allem Transparenz gefragt. Die Verkäufer wollen wissen, zu welchen Kursen andere Anleger ihre Anteile verkauft haben. Darum veröffentlichen wir die Handelspreise auch nach jeder Transaktion. Das werden wir bei den Spezialfonds niemals machen. Hier muss Diskretion gewahrt werden.

Wie stellen Sie die Diskretion sicher?

Jeder Investor muss sich registrieren und wird in einem persönlichen Interview von unseren Mitarbeitern überprüft. Interessiert er sich für ein konkretes Angebot, erhält er zunächst



nur einen Teaser mit Eckdaten, die keine Identifikation des Fonds ermöglichen. Bestätigt er seine ernsthafte Kaufabsicht, bekommt er Zugang zu einem Datenraum – ähnlich wie bei einer direkten Transaktion. Dort können beide Handelspartner den Preis für die jeweiligen Anteile individuell auszuhandeln – moderiert durch die Fondsbörse.

Wie kommt der Handelsplatz bei institutionellen Verkäufern und Investoren an?

Auf der Expo Real im vergangenen Jahr in München haben wir den

Marktplatz Private Markets erstmals der Branche präsentiert. Seitdem haben sich rund 50 Interessenten als potenzielle Investoren registriert. Wir haben einen ersten Deal vermittelt und arbeiten an weiteren Transaktionen. Allerdings ist der Internationale Markt für Secondaries viel weiter. In Zeiten weltweiter Marktturbulenzen und Änderungen in der Vermögensbewertung hat er erheblich an Bedeutung gewonnen. Wir stehen hierzu lande noch am Anfang.



Mit DOREE+ wird ESG im Datenraum sichtbar

Machen Sie Ihre Immobilien für die Zukunft bereit. Unsere Plattform verbindet Daten aus dem Datenraum mit digitalen Berichten über Technik, Umwelt, Gutachten und Bewertung.

Ein Datenraum, der einfach funktioniert. Alles drin. Ohne versteckte Kosten. Transparent. Mobil. Jederzeit.

Jetzt informieren

DOREE +
by x.project AG



Return on Reading (RoR)

Eine neue Kolumne in den „bii Institutional News“

Lesen bildet. Aber was soll der geneigte deutsche Asset Owner lesen? Täglich sicherlich Börsen-Zeitung, Handelsblatt und Financial Times. Monatlich Branchenmedien wie dpn, IPE, P&I und portfolio institutionell. Und hin und wieder ein gutes Buch.

Letzteres bietet uns Anlass, ab dieser bIN-Ausgabe eine Kolumne mit Buchrezensionen einzuführen. In neun Ausgaben bieten wir jeweils drei Buchbesprechungen. Und in der Weihnachtsausgabe dann die jährliche Rankingliste – sortiert nach erzieltem Return on Reading (RoR).

Return on Reading (RoR)? Das ist der aggregierte „Punktwert“ zwischen 0 und 3,0, den wir für jede Buchbesprechung nach vier Kriterien ermitteln.

Vergeben werden maximal:

Kriterium	Maximaler Einzelpunktwert/ Kriterium
Inhalt	1,5
Qualifikation & Erfahrung Autor(en)	0,6
Haptik & Druckgestaltung	0,5
Gliederung & Inhaltsverzeichnis	0,4

Nach Schulnoten entspricht der ermittelte Gesamtpunktwert/RoR dann in etwa:

- 2,6 – 3,0 sehr gut
- 2,0 – 2,5 gut
- 1,6 – 1,9 befriedigend
- 1 – 1,5 ausreichend
- 0,6 – 0,9 mangelhaft
- 0 – 0,5 ungenügend

*Und jetzt: Spannende Lektüre!
Ihr Dr. Thomas Jesch*



Return on Reading (RoR)



Assmann/Wallach/Zetsche
KAGB
2. Auflage
Verlag Dr. Otto Schmidt, 2023



Girasa
**Regulation of Cryptocurrencies
and Blockchain Technologies**
(Second Edition)
Palgrave Macmillan, 2023



Heuzeroth
Risikodarlehen (Venture Debt)
Duncker & Humblot, 2022

Auch die 2. Auflage dieses Handkommentars lässt von Umfang und Qualität der Bearbeitung her kaum Wünsche übrig. Stets werden bei der Neuauflage aktuelle Gesetzesmaterien auch der zweiten und dritten Hierarchieebene im Detail aufbereitet. In gefälligem Layout und auf platzsparendem Dünn-druckpapier verweilt die Leserin gerne – und lässt sich an andere Stellen des Bandes verweisen. Die höchste RoR-Stufe bleibt auch der 2. Auflage wegen des leider nur durchschnittlichen (genauer: durchschnittlich umfangreichen) Stichwortregisters verwehrt.

„Garbage in, garbage out.“ – schon die strenge Auswahl der Datenquellen zur Vermeidung dieses Dilemmas ist ein großer Vorteil dieser Neuauflage. Das Thema „Blockchain und Kryptowährungen“ ist keine leichte Kost für institutionelle Kapitalanleger. Neben der Lektüre dieses gelungenen Kompendiums schafft vielleicht auch der entsprechende bii Roundtable am 18. März in der Villa Bonn in Frankfurt am Main Abhilfe. Registrieren Sie sich bei Interesse gerne bei larissa.schuester@bii-ev.org – und verzeihen Sie uns den Werbeblock in eigener Sache.

Die Turbulenzen um eine in diesem Segment stark engagierte Bank im Silicon Valley bleibt in Erinnerung – aber das sagt wenig über die Eignung dieser FK-Variante zur Startup-Finanzierung an sich. Herr Heuzeroth bietet hier eine tiefgreifende und über das Juristische hinausgehende Analyse. Höchst erfreulich ist, dass nicht wie regelmäßig auf 100+ Seiten im luftleeren Raum des allgemeinen Schuldrechts nach einer ausgewogenen und zweckgemäßen vertraglichen Abbildung gesucht wird. Basis der Arbeit ist eine Auswertung von 25 einschlägigen Finanzierungsverträgen.



Rückblick: Pressemitteilungen

Jahresausblick 2024: Auf dem Pfad der vorsichtigen Erholung

Bad Homburg, 29. Januar 2024. HQ Trust rechnet im Jahr 2024 nicht mit einem Einbruch der globalen Wirtschaftsleistung. „Die Kombination aus erhöhten Lohnsteigerungen und rückläufiger Inflation bei zunehmender Beschäftigung sollten den privaten Konsum beleben und zu einem moderaten Wachstum beitragen“, sagt Dr. Michael Heise.

[... mehr](#)

Marcel Straßburg leitet neuen Bereich Corporate Banking & Finance bei M.M.Warburg & CO

Hamburg, 1. Februar 2024. M.M.Warburg & CO nimmt im Geschäftsfeld Corporate & Investment Banking strukturelle und personelle Änderungen vor. Bislang wurden Geschäftskunden in den einzelnen Bereichen Corporate Banking und Corporate Finance betreut.

[... mehr](#)

PwC investiert in europäische Tech-Innovationen

Frankfurt, 1. Februar 2024. Das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen PwC Deutschland investiert in Speedinvest, einen der aktivsten europäischen Seed-Investoren mit Fokus auf Startups aus der Technologie-Branche.

[... mehr](#)

Dentons berät Palmira Capital Partners bei Erwerb von Logistik- und Büroimmobilie in Polen für den European Core Logistics Fund

Düsseldorf/Warschau, 2. Februar 2024. Die globale Wirtschaftskanzlei Dentons hat Palmira Capital Partners beim

Erwerb einer Logistik- und Büroimmobilie in Polen für den European Core Logistics Fund (ECLF) beraten.

[... mehr](#)

Neuer PGIM Retire Well Confidence Index: Das Vertrauen der amerikanischen Arbeitnehmer in den Ruhestand ist seit 2022 gering

Newark, N.J., 5. Februar 2024. PGIM hat herausgefunden, dass das Vertrauen in den Ruhestand und in die Finanzen seit dem zweiten Quartal 2022 auf einem „unterdurchschnittlichen“ Niveau verharrt, so der neue PGIM Retire-WellTM Confidence Index des Unternehmens.

[... mehr](#)

ENERPARC und Berenberg vereinbaren weitere Unitranchen-Finanzierung eines Solarparkportfolios in Deutschland

Hamburg, 5. Februar 2024. Die ENERPARC AG hat erneut die Privatbank Berenberg als Partner für die Unitranchen-Finanzierung eines Photovoltaikportfolios in Deutschland gewonnen. Die von Berenberg verwalteten Berenberg Green Energy Debt-Fonds übernehmen die Zwischenfinanzierung für die Late-Stage-Projektentwicklungs-, Bau- und Betriebsphase von drei Solarprojekten mit einer Gesamtkapazität von 89 MWp.

[... mehr](#)

Deutsche Investment erwirbt Wohn- und Geschäftshäuser mit 66 Einheiten in Berlin

Hamburg, 6. Februar 2024. Deutsche Investment erwirbt zwei Liegenschaften mit rund 4.400 Quadratmetern Miet-

Fortsetzung auf Seite 14 »

» » »



fläche in den Berliner Stadtteilen Charlottenburg und Neukölln. Die Ankäufe erfolgten für ein Individualmandat des Investmentmanagers.

[... mehr](#)

Hauck Aufhäuser Lampe REIM erwirbt erstes Rechenzentrum für Fonds

Frankfurt, 8. Februar 2024. Das Real Estate Investment Management der Privatbank Hauck Aufhäuser Lampe hat ein Colocation Rechenzentrum für den Fonds „HAL Digitale Infrastruktur Deutschland 1“ erworben. Der Ankauf erfolgt als Share Deal und markiert das erste Investment des Ende 2023 aufgelegten Spezial-AIF.

[... mehr](#)

Quelle: Garbe



Garbe Industrial Real Estate baut im Straubinger Hafen.

Garbe Industrial Real Estate plant Bau von Europas größter Logistikhalle aus Holz

Hamburg/Straubing, 6. Februar 2024. Die Garbe Industrial Real Estate GmbH hat sich mit ihrem Joint-Venture-Partner Logicenters im Hafen Straubing in Niederbayern ein rund 47.000 Quadratmeter großes, baureifes Grundstück gesichert.

[... mehr](#)

Bank für Kirche und Caritas eG und Pax-Bank eG planen Fusion

Paderborn/Köln, 6. Februar 2024. Die Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn und die Pax-Bank eG, Köln haben heute offiziell ihren Mitgleiders bekannt gegeben, dass sie Fusionsverhandlungen aufgenommen haben.

[... mehr](#)

Quantum steigert Assets unter Management auf 12 Mrd. Euro

Hamburg, 14. Februar 2024. Quantum hat seine Assets unter Management im Jahr 2023 weiter ausgebaut. Das verwaltete Immobilienvermögen stieg von 11,3 auf 12 Milliarden Euro. Wohnen und Büro bleiben die stärksten Assetklassen.

[... mehr](#)



Freude bei Quantum in Hamburg über 12 Mrd. Euro AuM.

Immobilienklima mit Aufwärtstendenz

Hannover, 14. Februar 2024. Dem positiven Jahresauftakt im Januar folgend, zeigt die 194. Monatsbefragung von rund 1.200 Immobilienexpert*innen des Deutsche Hypo Immobilienklimas auch im Februar eine Aufwärtstendenz.

[... mehr](#)

Fortsetzung auf Seite 15 »

» »»



Quelle: Savills

Britt Habermann ist neuer Director und Teamleader bei Savills in Berlin.

Frankfurt, 15. Februar 2024. Britt Habermann hat zum 15. Februar 2024 die Position als Director und Teamleader der Industrial Agency bei Savills in Berlin übernommen und wird ab sofort den Aufbau der Industrial Agency und die Positionierung für den Berliner Standort und der umliegenden Metropolregion federführend verantworten.

[... mehr](#)

Savills baut Industrial Agency aus und holt Britt Habermann als Director nach Berlin

Thomas Heller wird Chief Investment Officer der Frankfurter Bankgesellschaft Gruppe

Frankfurt, 19. Februar 2024. Die Frankfurter Bankgesellschaft, Privatbank der Sparkassen-Finanzgruppe, ernennt Thomas Heller mit Wirkung zum 1. März 2024 zum Chief Investment Officer (CIO).

[... mehr](#)

PwC: Bauindustrie unter Druck: Fortschritte bei ESG, Stillstand bei der Digitalisierung

Düsseldorf, 19. Februar 2024. Inflation und hohe Zinsen, Ressourcenknappheit und Klimakrise: Die aktuellen Krisen haben deutliche Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten in der Bauindustrie. Jedes zweite befragte Unternehmen bekommt die multiplen Krisen deutlich zu spüren

[... mehr](#)

**Kein Schwein ruft Sie an?
Wir ändern das.**

DAFKO Deutsche Agentur
für Kommunikation

Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung
für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen.
www.dafko.de

Veranstaltungen 2024

Hier führen wir wichtige Veranstaltungen für institutionelle Investoren auf.

Falls Sie Anregungen oder weitere Vorschläge hierzu haben, so senden Sie uns bitte einfach eine E-Mail an:

chefredaktion@bii-ev.org

12.-15.3.2024	MIPIM	mehr erfahren ...	Cannes
18.3.2024	bi Roundtable „Blockchain, Crypto Currencies und Digital Asset Management“	mehr erfahren ...	Frankfurt
19.4.2024	bi Roundtable „Save the Inner City“	mehr erfahren ...	Düsseldorf
29.4.2024	bi Roundtable „ESG – nachhaltig und erfolgreich investieren“	mehr erfahren ...	Hannover
6.6.2024	Tag der Institutionellen Kapitalanlage TDIK 2024	mehr erfahren ...	Frankfurt
12.-13.6.2024	INVESTMENTexpo	mehr erfahren ...	Berlin
17.-18.6.2024	P5 Property Kongress	mehr erfahren ...	Frankfurt

Förderer und Partner des bi und der bi Institutional News

An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich für die inhaltliche und auch finanzielle Unterstützung durch unsere Partner.



Impressum

Herausgeber & Chefredaktion
Im Auftrag des
bi
Bund Institutioneller Investoren e.V.

DAFKO Deutsche Agentur
für Kommunikation
Dietmar Müller
Hasenpfad 10
63150 Heusenstamm
Tel: 06106 88199-40
chefredaktion@bii-ev.org

www.institutionelle-investoren.org

Bund
Institutioneller
Investoren **bi**i.